

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság dr. Gál László ügyvéd által képviselt **I.r.** dr. Vigh Károly ügyvéd által képviselt **II.r.**, dr. Machács Barna ügyvéd által képviselt **III.r.**, dr. ifj. Hirsch Tamás ügyvéd által képviselt **IV. r. alperesek** ellen **szerződések érvénytelenségének megállapítása** iránt a Fővárosi Bíróság előtt 31.P.26.277/2007. szám alatt indult és másodfokon a Fővárosi Ítéltábla 5.Pf.21.381/2009/6. számú ítéletével befejezett perében, a felperes felülvizsgálati kérelme alapján a 2010. november 30-án megtartott tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a Fővárosi Ítéltábla 5.Pf.21.381/2009/6. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül a **II.r.** alperesnek 100.000 (Egyszázezer) Ft, a **III.r.** alperesnek pedig 40.000 (Negyvenezer) Ft felülvizsgálati perköltséget. A le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték az állam terhén marad.

Ez ellen az ítélet ellen további jogorvoslatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az irányadó tényállás szerint a felperes 1993-ban kilépett az **I.r.** alperesi betéti társaságból, majd pert indított az elszámolás alapján részére járó összeg kifizetése érdekében. A Budai Központi Kerületi Bíróság 1995. szeptember 26-án jogerőre emelkedett ítéletében egyetemlegesen kötelezte az **I. r.** alperest, valamint **V. G.** és **P. V.** beltagokat 1.800.000 Ft és ennek kamatai megfizetésére a felperes javára, majd 1996. február 8-án kiállított végrehajtási lapokkal elrendelte a jogerős ítélet végrehajtását.

Az **I.r.** alperes bérleményét képezte a Budapest szám alatti földszinti üzlethelyiség, melyben közért működött.

1996. április 24-én megkötött szerződéssel az I.r. alperes ellenszolgáltatás fejében átruházta bérleti jogát a II.r. alperes részére. 1996. október 16-án a III.r. alperes - a IV. r. alperes hozzájárulása mellett - a II.r. alperessel, mint bérlővel bérleti szerződést kötött.

P. V. adós ellen indult végrehajtási eljárás során a végrehajtó 1998. március 10-én lefoglalta a perbeli üzlethelyiség - tudomása szerint az I.r. alperest megillető - bérleti jogát, majd az 1998. június 9-én megtartott árverésen a lefoglalt bérleti jogot a felperes az 1994.évi LIII. törvény (Vht.) 126. § /1/ bekezdésében írtaknak megfelelően 250.000 Ft-ért megvásárolta. A felperes és a III.r. alperes között bérleti szerződés nem jött létre.

1998. november 25-én kelt adásvételi szerződéssel a IV.r. alperes az üzlethelyiséget a II.r. alperes részére értékesítette.

A végrehajtási eljárás 2001. április 11-től szünetel.

Jelen per megindítására 2006. március 24-én került sor. A felperes arra hivatkozással, hogy a bérleti jog átruházásáról szóló szerződést az I.r. alperes képviselője helyett az I.r. alperes képviseletére nem jogosult P. V. beltág kötötte meg, a később megkötött szerződések pedig ezen a szerződésen alapultak, a fentebb ismertetett 1996. április 24-én, 1996. október 16-án és 1998. november 25-én megkötött szerződések semmisségének megállapítását kérte. Előadása szerint a megállapítási kereset előterjesztéséhez szükséges jogi érdekeltsége fennáll, ugyanis a szerződések semmisségének megállapítása esetén rendelkezhetne az árverésen megszerzett bérleti joggal, és kielégíthetné követelését. A megállapítási kereset előterjesztése mellett a felperes azt is kérte, hogy a bíróság a II-III-IV.r. alpereseket kártérítés címén 1.800.000 Ft és ennek kamatai tekintetében marasztalja a Ptk. 339. § /1/ bekezdése alapján. A jogellenesség fennállását a II.r. alperes vonatkozásában az érvénytelen bérleti jog átruházásáról szóló szerződés „kiadásában”, a III-IV.r. alperesek vonatkozásában pedig abban jelölte meg, hogy elmulasztották vizsgálni P. V. képviseleti jogának fennállását.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az elsőfokú bíróság 15. sorszámú ítéletében a keresetet elutasította.

Az ítélet szerint a felperesnek nem áll fenn a semmisség megállapításához szükséges jogi érdekeltsége. A felperes a perbeli jogügyleteknek nem érintettje és amennyiben az volt az álláspontja, hogy fedezetelvonó ügylettel hiúsították meg követelésének kielégítését, akkor a Ptk. 203. §-a alapján meg kellett volna támadnia a fedezetelvonó szerződéseket. Megjegyezte, hogy a szerződések érvénytelenségére való hivatkozás önmagában azért alaptalan, mert a képviseleti joggal ténylegesen nem rendelkező P. V. álképviseelőkénti eljárását az I.r. alperes törvényes képviselője

utóbb ráutaló magatartással jóváhagyta (Ptk. 221. § /1/ bekezdés). Az elsőfokú bíróság szerint hiányzik a kár és a károkozó magatartás közötti okozati összefüggés és az alperesek elévülési kifogása is megalapozott volt.

A felperes fellebbezése alapján eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy nem állnak fenn a megállapítási kereset előterjesztésének a Pp. 123. §-ában írt feltételei. A felperes ugyanis a II-III-IV. r. alperesekkel szemben teljesítést követelt, a szerződések érvénytelenségére, mint jogellenességi elemre hivatkozva terjesztett elő velük szemben kártérítési követelést. Az I.r. alperessel szemben pedig önmagában azért alaptalan a megállapítási kereset, mert a jogvédelem szükségessége nem áll fenn, az érvénytelenség esetleges megállapítása esetén sem szerezhethné meg a felperes a bérleti jogot, az eredeti állapot helyreállítására már nincs lehetőség.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint az álképviselő által megkötött ügylet nem semmis, hanem létre nem jöttek minősül. Ha az álképviselő által képviselt személy az ügyletet jóváhagyja, akkor az ügylet létrejötté nem vitatható, ellenkező esetben pedig harmadik személy nem hivatkozhat az ügylet létre nem jöttére. A jóváhagyás a perbeli esetben megtörtént, mert az I.r. alperes törvényes képviselője „ragaszkodott” a megkötött szerződéshez, és végelszámolója is a kereset elutasítását kérte. A bérleti jogot átruházó szerződés érvénytelensége tehát nem állapítható meg, de egyébként sem lehetne annak érvénytelensége miatt a később megkötött szerződéseket érvénytelennek tekinteni.

Megjegyezte a másodfokú bíróság, hogy a kártérítési követelés jogalapja is hiányzik, ugyanis utólagos jóváhagyás hiányában az álképviselőt terheli kártérítési felelősség, éspedig a vele szerződő fél irányában.

A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és vagy a jogszabályoknak megfelelő új határozat meghozatalát, vagy az eljáró bíróságok új eljárásra utasítását kérte.

Álláspontja szerint a perbeli jogvita elbírálásakor a bíróság jogszabálysértően alkalmazta az 1998. június 16-án hatályba lépett 1997. évi CXIV. törvény (1997. évi Gt.) rendelkezéseit és annak 86. §-át, mert az 1996. április 24-i szerződés megkötésekor még az 1988. évi VI. tv. (1988. évi Gt.) volt hatályban. Az 1988. évi Gt. 97. §-ának /3/ bekezdése pedig úgy rendelkezett, hogy a társaság szokásos üzleti tevékenységébe nem tartozó ügyekben - amilyennek a bérleti jog átruházásáról szóló döntés is minősül - a társaság bel és külső tagjai együttesen döntenek. Erre figyelemmel pedig jogszabálysértően állapították meg az eljáró bíróságok, hogy az álképviselő által megkötött szerződés a törvényes képviselő

utólagos hozzájárulásával létrejött. (Ennek megfelelő döntést tartalmazott a BDT. 2008/1812. szám alatt közzétett határozat is.)

A felülvizsgálati kérelem szerint a felperes az árverésen megszerzett bérleti jog birtokában kereskedelmi tevékenységet kívánt folytatni az üzlethelyiségben és csak az árverés után derült ki számára, hogy az ingatlant már a II.r. alperes birtokolja. A megállapítási kereset előterjesztésére a felperes jogainak az alperesekkel szemben való megóvása végett szükség volt, mert az 1996. április 24-i szerződés létre nem jötté esetén fennáll az I.r. alperes, illetve annak beltagjai helytállási kötelezettsége.

Az első szerződés létre nem jöttének hiányában a későbbi szerződések sem jöhettek létre, ugyanis ha az I.r. alperes nem ruházta át bérleti jogát a II.r. alperesre akkor a bérleti jog jogosultjává a felperes vált.

A felperes szerint II-III. és IV.r. alperesek azzal, hogy nem vizsgálták P. V. képviseleti jogának fennállását, a Ptk. 4. § /1/ és /4/ bekezdésébe ütközően jártak el, ezért fennáll a kártérítési felelősségük.

A II.r. és III.r. alperes a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérték.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta, vizsgálhatta felül és arra a megállapításra jutott, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okokból nem jogszabálysértő.

A Legfelsőbb Bíróság mindenekelőtt arra mutat rá, hogy a Ptk. 234. § /1/ bekezdése értelmében valamely szerződés semmisségére bárki határidő nélkül hivatkozhat, de az e jogszabályhely értelmezése alapján kialakult egységes bírói gyakorlat szerint valamely szerződés semmisségével kapcsolatos perbeli legitimációt csak érdekelttség, vagy perlési jogosultságot biztosító jogszabályi felhatalmazás teremthet meg. A felperes olyan szerződések semmisségének megállapítása iránt terjesztett elő keresetet, mely szerződések megkötésében ő maga nem vett részt, ezért az eljáró bíróságoknak mindenekelőtt azt kellett vizsgálniuk, hogy a felperes rendelkezik-e a keresetindításhoz fűződő jogi érdekelttséggel, és hogy a megállapításra irányuló kereset előterjesztésének fennáll-e a Pp. 123. §-ában írt két feltétele, azaz a jogvédelem szükségessége és a teljesítés követelésének a kizártsága. Bár az elsőfokú ítélet kimondta, hogy a felperes nem tudta igazolni jogi érdekelttségének fennállását, a másodfokú bíróság pedig rámutatott arra, hogy egyik alperes vonatkozásában sem állnak fenn a megállapítási kereset előterjesztésének a Pp. 123. §-ában írt feltételei, mindkét bíróság érdemben állást foglalt a perbeli szerződések semmissége tárgyában és a felülvizsgálati kérelem is alapvetően a jogerős ítéletnek a per érdemére vonatkozó megállapítását sérelmezte. Erre tekintettel viszont okafoggyottá

vált annak vizsgálata, hogy helytállóan állapította-e meg a jogerős ítélet a Pp. 123. §-ában írt jogszabályi feltételek fennállásának hiányát.

A Pp. 221. §-ának /1/ bekezdése értelmében álképviselőnek minősül az a személy, aki képviseleti jogkörét jóhiszeműen túllépi, vagy anélkül, hogy képviseleti joga volna más nevében szerződést köt és eljárását az, akinek nevében eljárta nem hagyja jóvá. A perbeli esetben P. V. beltág a bérleti jog átruházásáról szóló szerződés megkötésekor ténylegesen képviseleti jog hiányában járt el az I.r. alperes nevében, tehát álképviselőként kötött a II.r. alperessel szerződést. Az EBH.1999. évi számában 28. sorszám alatt közzétett elvi határozat szerint az ilyen jogügylet mint jogszabályba ütköző semmis, ugyanakkor a szerződés létrejöttének hiánya is megállapítható a Ptk. 205. §-ában foglaltakra figyelemmel abban az esetben, ha a képviselt fél a szerződéskötésről nem is tudott és hiányzott az adott szerződés megkötésére irányuló ügyleti akarata. A perbeli esetben az I.r. alperesi betéti társaság nevében járt el álképviselő, éspedig olyan időpontban, amikor az 1997. évi Gt. még nem volt hatályban. Helytállóan mutatott rá a felülvizsgálati kérelem tehát arra, hogy a perbeli jogvita eldöntésével kapcsolatban az 1997. évi Gt. alkalmazása nem merülhet fel. Ugyanakkor azt is meg kell állapítani, hogy a jogerős ítélet nem hivatkozott sem az 1997. évi Gt. rendelkezéseire, sem az 1988. évi Gt. rendelkezéseire csak az elsőfokú ítélet alkalmazta az 1997. évi Gt. 86. §-át. Az 1988. évi Gt. az álképviselő eljárására, illetve annak jogkövetkezményére nem tartalmaz rendelkezéseket, így az 1988. évi Gt. 17. §-a folytán alkalmazni kellett a Ptk. 221 § /1/ bekezdését. E jogszabályhely szerint pedig egyértelmű, hogy akár semmisnek, akár létre nem jöttek minősül az álképviselő által kötött szerződés, a képviselt személy az álképviselő eljárását utólag jóváhagyhatja, jóváhagyás esetén pedig a képviselet hiányában megtett jognyilatkozat ugyanolyan hatályúvá válik, mint ha annak megtételekor a képviseleti jog fennállt volna.

Az 1988. évi Gt. 97. § /3/ bekezdése értelmében a betéti társaság bel- és kültagjai együttesen döntenek az üzletvezetésre jogosult tag tervezett intézkedése elleni tiltakozás ügyében, valamint a társaság szokásos üzleti tevékenységébe nem tartozó ügyekben is. A perbeli bérleti jog átruházása nyilvánvalóan nem az I.r. alperes szokásos üzleti tevékenységébe tartozó, hanem a betéti társaság működése szempontjából meghatározó jelentőségű, esetleg működőképességét is érintő ügynek minősült, melyhez szükség volt valamennyi tag együttes döntésére. Tévesen állapította meg tehát a jogerős ítélet, hogy a képviseleti joggal nem rendelkező P. V. szerződéskötését az I.r. alperes törvényes képviselőjének kellett jóváhagynia.

Ugyanakkor az 1988. évi Gt. nem határozta meg, hogy milyen szervezeti keretek között kell a szokásos üzleti tevékenységbe nem tartozó ügyekben a tagoknak együttes döntést hozniuk. Az 1988. évi Gt. nem zárta ki, hogy a jogszabály által megkívánt a tagok által hozott döntés ráutaló magatartással, hallgatólagos, utólagos tudomásulvétellel megszülethessen. A rendelkezésre álló iratok alapján azt kell megállapítani, hogy a tagok utólagos jóváhagyása a perbeli esetben vitathatatlanul megtörtént. Egyetért a Legfelsőbb Bíróság az elsőfokú ítéletben ezzel kapcsolatosan kifejtettekkel. Az elsőfokú bíróság szerint az a körülmény, hogy az I.r. alperes nem lépett fel bérleti joga védelmében, a perbeli szerződéskötések miatt a II-III-IV.r. alperesek egyike ellen sem érvényesített igényt, sőt tudomásul vette, hogy a II.r. alperes az üzlethelyiség tekintetében birtokba lépett, azt támasztja alá, hogy a bérleti jog átruházásáról szóló szerződés nem volt ellentétes az I.r. alperes akaratával és azt az I.r. alperes tagjai utólag jóváhagyták. A jogerős ítélet tehát a bizonyítékok okszerű mérlegelésével jogszabálysértés nélkül állapította meg, hogy a bérleti jog átruházásáról szóló szerződés az utólagos jóváhagyás folytán érvényesen létrejött szerződésnek minősült. A felülvizsgálati kérelem viszont alaptalanul állítja ennek ellenkezőjét, továbbá azt is, hogy mivel az 1996. április 24-i szerződés érvényesen nem jött létre, a később megkötött szerződések is létre nem jött szerződéseknek minősülnek.

Fentiekből következően a II-III-IV.r. alperesekkel szemben előterjesztett kártérítés megfizetése iránti kereset is nyilvánvalóan alaptalan, mert a II-III-IV.r. alpereseknek a felperes által jogellenesnek minősített magatartásával okozati összefüggésben a felperes semmiféle kárt nem szenvedhetett el. Önmagában azért nem, mert a perbeli szerződések attól függetlenül érvényesen létrejött szerződések voltak, hogy II-III-IV.r. alperesek azok megkötésekor nem vizsgálták P. V. képviseleti jogának fennállását.

Mindezekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a Pp. 275. § /3/ bekezdése alapján a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

A felperes eredménytelenül nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, ezért köteles megfizetni a II-III.r. alperesek ügyvédi munkadíj formájában felmerült felülvizsgálati perköltségét, melynek összegét mérsékelt mértékben, de ÁFA-val növelten határozta meg a Legfelsőbb Bíróság. A le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték a felperes személyes költségmentessége folytán a Magyar Államot terheli. A perköltségről szóló döntés a Pp. 270. § /1/ bekezdésén, 78. § /1/ bekezdésén, a 32/2003./VIII.22./ IM rendelet 3. § /5/ és /6/ bekezdésén, valamint a 6/1986./VIII.26./ IM rendelet 13 § /1/ bekezdésén és 14. §-án alapul.

Budapest, 2010. november 30.

*.Vezekényi Ursula sk.a tanács elnöke
.Lőrincz Györgyné sk.előadó-bíró
Gyöngyösiné dr.Gyügyei Klára sk.bíró*